

Год 1. Заполняемость 65-70%												
Программа доходности "Начало 1.0" - сдача котловым смешанным методом												
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфортный"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	18,95-23,60		24,68-27,03		31,19-32,70		30,98-36,03		37,06-44,95		42,00-53,02	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	185 000		180 000		175 000		170 000		165 000		160 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	3 792 500		4 608 000		5 565 000		5 746 000		6 715 500		7 840 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	639 000		689 000		799 000		799 000		879 000		999 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	4 442 500		5 308 000		6 376 000		6 557 000		7 607 000		8 852 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	29 750	357 000	28 000	336 000	31 500	378 000	32 200	386 400	37 100	445 200	49 300	591 600
Средний доход от краткосрочной аренды	39 000	468 000	54 600	655 200	66 300	795 600	70 200	842 400	81 900	982 800	90 000	1 080 000
Средневзвешенный доход на котел по типу апартамента	31 250	375 000	37 545	450 545	44 455	533 455	46 545	558 545	54 091	649 091	63 318	759 818
Средний расход	10 703	128 436	12 428	149 133	14 541	174 487	15 149	181 788	17 358	208 291	20 031	240 375
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	5 625	67 500	6 758	81 098	8 002	96 022	8 378	100 538	9 736	116 836	11 397	136 767
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 078	60 936	5 670	68 035	6 539	78 466	6 771	81 250	7 621	91 454	8 634	103 608
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 116 руб./м2), руб./мес.	2 378	28 536	2 970	35 635	3 689	44 266	3 921	47 050	4 721	56 654	5 684	68 208
Электричество (расчетное), руб/мес.	600	7 200	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	700	8 400
Тепловая энергия (расчетная), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	750	9 000
Интернет и TV (расчетные), руб/мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	20 547	246 564	25 118	301 412	29 914	358 967	31 396	376 758	36 733	440 800	43 287	519 443
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	5,6		5,7		5,6		5,7		5,8		5,9	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	18,0		17,6		17,8		17,4		17,3		17,0	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	6,5		6,5		6,5		6,6		6,6		6,6	

Год 2. Заполняемость 75-80%												
Программа доходности "Начало 2.0" - сдача котловым смешанным методом												
	Студия - "Компактный"		Студия - "Стандартный"		Студия - "Улучшенный"		1к - "Однокомнатный"		1к - "Комфортный"		2к - "Семейный"	
Площадь апартаментов в котле, кв. м.	18,95-23,60		24,68-27,03		31,19-32,70		30,98-36,03		37,06-44,95		42,00-53,02	
Площадь апартаментов (средняя для категории), кв. м.	20,5		25,6		31,8		33,8		40,7		49,0	
Стоимость 1 кв.м., руб	185 000		180 000		175 000		170 000		165 000		160 000	
Стоимость апартаментов без мебели и техники, руб.	3 792 500		4 608 000		5 565 000		5 746 000		6 715 500		7 840 000	
Стоимость пакета мебели и техники, руб	639 000		689 000		799 000		799 000		879 000		999 000	
Стоимость подключения Интернет и ТВ, руб	6 500		6 500		6 500		6 500		6 500		6 500	
Страхование в год, руб	4 500		4 500		5 500		5 500		6 000		7 000	
Стоимость апартаментов с учетом мебели и техники, руб.	4 442 500		5 308 000		6 376 000		6 557 000		7 607 000		8 852 500	
	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год	Месяц	Год
Средний доход от долгосрочной аренды	33 150	397 800	35 200	422 400	37 600	451 200	38 400	460 800	45 600	547 200	62 100	745 200
Средний доход от краткосрочной аренды	48 825	585 900	61 950	743 400	78 750	945 000	80 850	970 200	92 400	1 108 800	97 500	1 170 000
Среднемесячный доход на котел по типу апартамента	37 261	447 136	44 159	529 909	52 886	634 636	54 205	650 455	62 727	752 727	72 545	870 545
Средний расход	11 785	141 421	13 618	163 419	16 058	192 700	16 528	198 331	18 912	226 945	21 742	260 906
Вознаграждение УК 18% (вкл. формирование резервного фонда 3%), руб./мес.	6 707	80 485	7 949	95 384	9 520	114 235	9 757	117 082	11 291	135 491	13 058	156 698
Расходы на содержание, руб./мес., в том числе:	5 078	60 936	5 670	68 035	6 539	78 466	6 771	81 250	7 621	91 454	8 684	104 208
Общедомовые нужды - ОДН (из расчета 116 руб./м2), руб./мес.	2 378	28 536	2 970	35 635	3 689	44 266	3 921	47 050	4 721	56 654	5 684	68 208
Электричество (расчетное), руб./мес.	600	7 200	600	7 200	650	7 800	650	7 800	700	8 400	750	9 000
Тепловая энергия (расчетная), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	800	9 600
Вода (расчетная), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	750	9 000	750	9 000	750	9 000	750	9 000
Интернет и TV (расчетные), руб./мес.	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400	700	8 400
Прибыль до уплаты налогов (на юнит в котле)	25 476	305 716	30 541	366 490	36 828	441 936	37 677	452 123	43 815	525 782	50 803	609 639
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (с мебелью и техникой)	6,9		6,9		6,9		6,9		6,9		6,9	
Срок окупаемости (с момента начала сдачи), лет	14,5		14,5		14,4		14,5		14,5		14,5	
Доходность,% годовых к стоимости апартаментов (без мебели и техники)	8,1		8,0		7,9		7,9		7,8		7,8	